



REAL

Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	114
Kontant	1.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.589	Grund m ²	893
Byggeår/ombygget	1973/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6722**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026



Udsigtvilla på rolig beliggenhed i Fynshav

På Toftevej 21 i Fynshav udbydes denne skønne udsigtvilla med en betagende udsigt over vandet. Her får du 114 m² bolig, hvor udsigten, lyset og de gennemtænkte løsninger går op i en højere enhed – perfekt til familien, der ønsker både ro, natur og funktionelle rammer.

Allerede ved ankomsten mødes du af den smukke udsigt, som sætter tonen for hele ejendommen. Du træder tørskoet ind fra carporten direkte i entréen, hvorfra boligens indbydende opholdsrum åbner sig. Køkken, alrum og stue er samlet i ét stort, lyst og åbent rum i vinkel, der indbyder til både hverdag og samvær. De store vinduespartier giver et fantastisk kig ud over området og vandet og sørger for et skønt lysindfald dagen igennem. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig udestue, hvor sæsonerne kan forlænges.

Stueplan rummer desuden et værelse samt et moderne badeværelse. Ejendommen er løbende moderniseret, og sælger har i 2021 blandt andet etableret gulvvarme og lagt nyt gulv i badeværelse i stueplan, entré og bryggers. Der er også lagt nyt gulv i stuen, hvilket giver boligen et tidssvarende og indbydende udtryk. Underetagen byder på hele tre gode værelser, endnu et badeværelse, bryggers samt en sauna. Derudover findes et disponibelt rum til opbevaring.

Udendørs venter dejlige, overskuelige udearealer med plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner. Her er gode rammer for udeliv, samtidig med at carporten sikrer nem og praktisk parkering.

Fynshav er et naturskønt område med nærhed til vandet, skønne gåture langs kysten og et roligt nærmiljø. Området er kendt for sin hyggelige atmosfære og sit stærke lokalsamfund – et ideelt sted at slå sig ned for både børnefamilier og dem, der ønsker fredelige omgivelser tæt på naturen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026



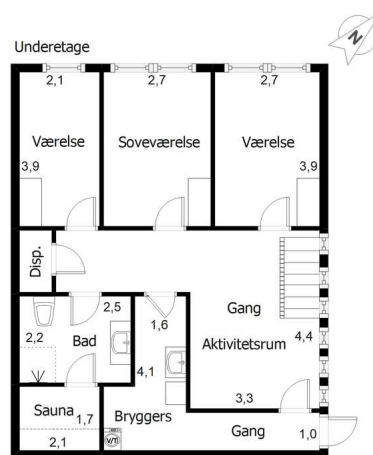
Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

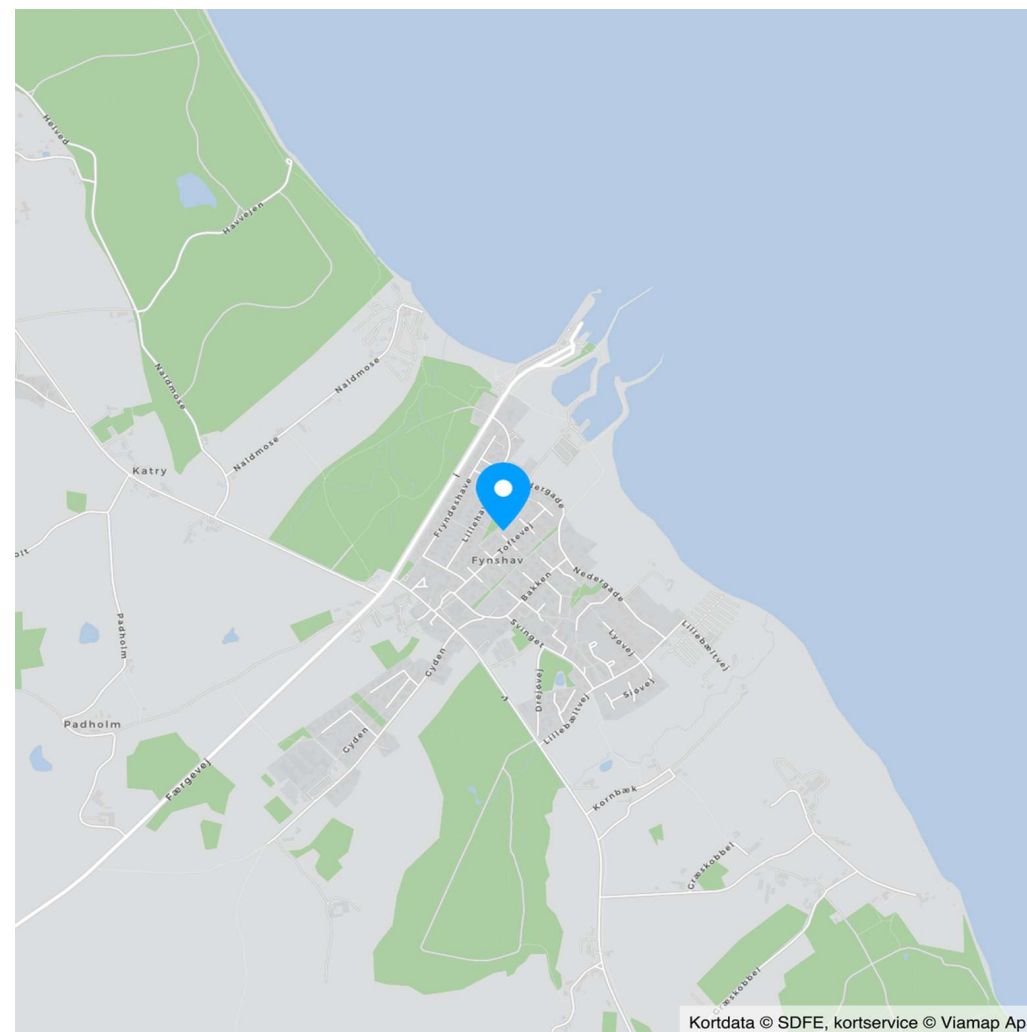
Dato: 10.02.2026



Dato: 10.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 243 Notmarkskov, Notmark
BFE-nr.: 5290068
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1973/1981

Arealer*

Grundareal: 893 m²
Boligareal i alt: 114 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 86 m²
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 34 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.022.000
Grundværdi: 279.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 817.600
Grundlag for grundskyld: 223.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.03.2021 - Oversigtsservitut

Planer

Kommuneplan 2.2.009.B - Boligområde mellem Færgevej, Østkystvejen og bakken

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab - AEG, Emhætte - Ukendt, Opvaskemaskine - Gorenje, Ovn - Blomberg, Kogeplader - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.787 Forbrug: 2.224 m³ Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arealer:

Skur ved carport: Bygningen er ikke anført i BBR.
Shelter: Bygningen er ikke anført i BBR.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbydere.

Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 4.170
kr. 3.013
kr. 3.681
kr. 154
kr. 8.048

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.499.000
kr. 10.850
kr. 9.162
kr. 1.519.012

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 19.066

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.012 md. / 96.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.474 md. / 77.683 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Toftevej 21, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6722
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 10.02.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusstorvet